

## **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL** **SEANCE DU 03 septembre 2021**

### **430 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DU 23 JUIN 2021**

Le compte rendu du conseil municipal du 23 juin 2021 n'ayant fait l'objet d'aucune observation est adopté à l'unanimité des membres présents plus 2 pouvoirs.

### **431– CREATION D'UNE ZAD**

Monsieur le Maire rappelle que :

La commune a pour objet l'acquisition du domaine du Montaud, composé de 110 hectares, divisés en 83 hectares de forêt et 27 hectares de terres arables.

Ce domaine agricole représente un espace naturel et agricole important pour la commune, qui peut accueillir une activité de culture et d'élevage significative, tenant la superficie des parcelles dont il s'agit et de la qualité des terres.

Il est aujourd'hui projeté par le propriétaire de ce domaine la cession de ce dernier.

Toutefois, en raison de la prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune par délibération du conseil municipal du 27 janvier 2021, la commune de Saint-Félix-de-Pallières est depuis lors sans document d'urbanisme et ne peut plus légalement mettre en œuvre le droit de préemption urbain afin d'acquérir ces parcelles.

L'acquisition par la commune de ce domaine poursuit plusieurs ambitions et objectifs, que sont le développement économique, la favorisation du développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ainsi que la sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels.

En effet, le domaine de Montaud est marqué par son caractère fortement agricole et disponible pour la culture maraîchère et fruitière, ainsi que pour l'élevage, tenant la superficie du domaine.

Dans ce cadre, la commune a été contactée par la SCOP AGROOF qui souhaite faire de ce lieu un centre d'expérimentation et de recherche dans le domaine de l'agroforesterie reconnu nationalement, au travers d'un pôle de recherche qui s'inscrirait matériellement dans le domaine.

Le développement d'un pôle de recherche dans l'agroforesterie apportera à la commune une dynamique économique importante en ce que des agriculteurs et des éleveurs viendront exploiter les terres mises à disposition et pourront vendre leur production sur les marchés et dans les commerces locaux.

Ce pôle de recherche permettra également, en collaboration avec la SCOP AGROOF, de mener des actions de recherche et des expérimentations en agroforesterie et de proposer des actions de formation professionnelle pour les ouvriers et les entrepreneurs agricoles et de sensibilisation à la pratique de l'agroforesterie pour les écoles notamment.

La configuration du domaine, qui possède un corps de ferme conséquent, rend possible l'accueil de manifestations publiques telles que des conférences, et des concerts, permettant le développement des loisirs et de la culture dans la commune, dans le sillage des autres projets actuels porté, notamment le projet concernant le bâtiment de l'ancienne poste.

Ainsi afin de concrétiser le projet de la commune concernant l'acquisition du domaine du Montaud, il est nécessaire de lui donner la possibilité de disposer du droit de préemption urbaine.

Cette procédure nécessite alors la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD), suivant les dispositions de l'article L.212.1 du code de l'urbanisme qui prévoient que :

*« Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au deuxième alinéa de l'article L.211-2. »*

Dans ce cadre, seul l'accord de la commune pour le projet de création de la ZAD est nécessaire, la communauté de communes Piémont Cévenol n'ayant pas compétence.

Une fois la ZAD créée au profit d'une commune, cette dernière bénéficie sur les parcelles concernées d'un droit de préemption de ces dernières pendant six ans renouvelables.

La création d'une ZAD nécessite ensuite, après l'accord donné par le conseil municipal, la saisine du représentant de l'Etat dans le département et son accord, matérialisé par un arrêté instituant un périmètre de ZAD et désignant le titulaire du droit de préemption ainsi créé, qui sera la commune l'ayant demandé.

Cette ZAD est également obligatoirement justifiée par des objectifs portés par la commune, qui sont définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme :

*« les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »*

Les objectifs de la commune, qui ont été détaillés ci-dessus, font ainsi partie de ces objectifs justifiant la création d'une ZAD.

Or, cette acquisition doit se faire dans le cadre du droit de préemption, ce qui n'est réalisable qu'en créant sur ce domaine une zone d'aménagement différé instituant au profit de la commune un droit de préemption, en vertu des dispositions de l'article L.212.1 du code de l'urbanisme.

Pour mener à bien ce programme, il est nécessaire que le conseil municipal se prononce sur le projet de zone d'aménagement différé ainsi exposé.

Il est également nécessaire qu'il se prononce sur l'autorisation à donner à Monsieur le Maire pour saisir Madame la Préfète du Gard de la demande de création de cette ZAD et pour exercer le droit de préemption dans le cas où la ZAD du domaine du Montaud serait créée, sur la base de laquelle nous pourrions négocier avec les propriétaires concernés.

Le conseil municipal, ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents plus un pouvoir, décide :

- D'approuver le principe de création d'un périmètre de zone d'aménagement différé sur les parcelles citées en annexe composant le domaine du Montaud ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à saisir Madame la Préfète du Gard aux fins de lui proposer la création d'une Zone d'Aménagement Différé, désignant la commune de Saint-Félix-de-Pallières comme titulaire du droit de préemption sur le site du Domaine du Montaud dont le périmètre est défini en annexe ;

- D'autoriser Monsieur le Maire à exercer le droit de préemption sur les parcelles concernées par la zone d'aménagement différé, si Madame la Préfète du Gard autorise sa création ;
- De missionner Monsieur le Maire pour engager toutes les démarches et mener à bien ce projet.

Parcelles concernées par la ZAD

Section	Parcelles
<b>B</b>	341-311-312-314-315-316-319-320-321-324-326-330-334-335-339-340-342-343-344-345-346-347-348-349-352-353-354-376-384-386-387-389-390-461-313-317-318-322—325-327-328-329-338-382-383-385
<b>C</b>	45-48-49-50-51-52-175-189-191

### **432 – REHABILITATION DE L'ANCIENNE POSTE ET DIVERS TRAVAUX COMMUNAUX : CHOIX DU MAITRE D'ŒUVRE**

Monsieur le Maire rappelle que suite à la délibération n°426 en date du 23 juin 2021, le conseil municipal a approuvé le lancement de la consultation d'architectes pour l'étude et la maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation du futur café dans l'immeuble de l'ancienne poste. A la suite de quoi, trois cabinets d'architectes ont été sollicités :

- ✓ M. MARCHAL Jean-Christophe - Architecture Dimension Nature sur Pérols (34) ;
- ✓ M. BALP Bruno cabinet d'architecture sur Alès (30) ;
- ✓ M. LAGET Jean-Baptiste - Atelier JBL Archi sur Montpellier (34).

Seul le cabinet d'architecte BALP a répondu à cette consultation. Le montant des honoraires s'élèverait à la somme de 18 000.00 € H.T. correspondant à 10% du montant hors taxe des travaux estimés à l'heure d'aujourd'hui à 180 000.00 € H.T.

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents plus un pouvoir, le conseil municipal décide :

- De confier la maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation du futur café au cabinet d'architecture BALP Bruno ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier ;

### **433 – QUESTIONS DIVERSES**

**Adressage** : La numérotation, dernière version présentée par les services de la poste au 3 septembre 2021 doit recevoir l'aval des élus. Ce document sera soumis au prochain conseil municipal pour validation.

**Site de la mairie de St-Félix-de-Pallières** : Le site sera bientôt disponible. Un petit travail sur la présentation reste à réaliser.

**La fibre** : les travaux indispensables à son arrivée sur la commune n'ont pas encore été réalisés.

**SEANCE LEVEE A 21 HEURES**